

2025타경 1241

청주지방법원 총주지원  
경매4계

# 감정평가서

## APPRAISAL REPORT

건명: 김득실 소유물건(2025타경1241)

의뢰인: 청주지방법원 총주지원 사법보좌관  
김금숙

감정평가서번호: H3250620-003

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.

무심감정평가사사무소

# (토지)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

**감정평가사** (인)  
황창연

감정평가액	일억사천오백삼십이만팔천원정(₩145,328,000.-)					
의뢰인	청주지방법원 총주지원 사법보좌관 김금숙	감정평가 목적	법원경매			
제출처	청주지방법원 총주지원 경매4계	기준가치	시장가치			
소유자 (대상업체명)	김득실 (2025타경1241)	감정평가 조건	-			
목록표시 근거	귀 제시목록	기준시점	조사기간	작성일		
기타 참고사항	-	2025.06.27	2025.06.27 ~ 2025.06.27	2025.06.30		
감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사정		감정평가액	
	종류	면적(㎡) 또는 수량	종류	면적(㎡) 또는 수량	단가	금액
	토지	496	토지	496	-	145,328,000
		이	하	여	백	
	<b>합계</b>				₩145,328,000	
감정평가액의 산출근거 및 결정의견						
" 별 지 참 조 "						

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## I. 감정평가의 개요

### 1. 대상물건 개요

본건은 충청북도 충주시 안림동 소재 '충주대원고등학교' 남동측 인근에 위치하는 토지로서, 충주지방법원 충주지원 경매4계에서 의뢰된 경매 목적의 감정평가임.

### 2. 기준가치 및 감정평가조건

#### 가. 기준가치

본건은 대상물건이 통상적인 시장에서 충분한 기간 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액인 시장가치를 기준으로 감정평가 하였음.

#### 나. 감정평가조건

해당사항 없음.

### 3. 감정평가방법의 적용

가. 본건 감정평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가관련 제 규정 및 감정평가 일반이론에 의거하여 감정평가 하였음.

나. 본건 토지의 가격은 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 및 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거 대상토지와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 공시지가기준법으로 감정평가 하되, 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 제1항 및 제2항에 따라 거래사례비교법에 의한 시산가액으로 그 합리성을 비교·검토하였음.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 4. 기준시점

가. 감정평가의 기준시점은 「감정평가에 관한 규칙」 제9조에 의거 대상물건의 가격조사완료 일인 2025년 06월 27일로 함.

나. 「감정평가에 관한 규칙」 제10조에 의거 실지조사(2025년 06월 27일)를 통하여 대상물건의 이용상황과 공부와의 일치여부 등을 확인하였음.

## 5. 그 밖의 사항

본건의 소재지, 지번 및 면적 등은 귀 제시목록으로 감정평가하였으며, 지적경계 등은 지적공부를 기준하여 목적에 의거 조사하였으니 정확한 지적 및 기타 관련사항 등의 확인 시 지적측량 등의 방법으로 재확인 필요할 것으로 사료되는 바, 업무진행시 참고바람.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅱ. 대상부동산의 개요

### 1. 토지

(공시기준일 : 2025년01월01일)

일련 번호	소재지	지목	면적 (㎡)	이용 상황	용도 지역	형상/ 지세	개별지가 (원/㎡)	비 고
1	충청북도 충주시 안림동 393-3	과수원	496	과수원 (휴경상태)	자연녹지	부정형 일부 경사지	137,700	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## Ⅲ. 대상토지의 감정평가액 산출과정

### 1. 공시지가기준법에 의한 토지의 시산가액

#### 가. 비교표준지 선정 (공시기준일 : 2025.01.01)

비교표준지는 인근지역에 소재하는 표준지 공시지가 중 감정평가 대상과 용도지역, 이용상황, 공법상 제한사항, 주위환경, 지목 등이 동일 또는 유사한 다음의 표준지를 비교표준지로 선정함.

구분	소재지	면적 (㎡)	지목	이용 상황	용도 지역	형상/ 지세	도로 조건	공시지가 (원/㎡)
표준지 A	안림동 349-1	2,526	과수원	과수원	자연 녹지	사다리 평지	세각 (가)	173,700

#### 나. 시점수정

국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 용도지역별 지가변동률을 적용하며, 공시기준일로부터 기준시점까지의 지가변동률을 산정하여 적용하되, 기준시점 당시에 당해월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 직전월의 지가변동률을 연장적용하였음.

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
충주시 '녹지지역'	2025.01.01 ~ 2025.06.27	0.670	1.00670	2025년 05월분 연장적용

#### 다. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 라. 개별요인 비교

### ■ 농경지대[일련번호(1)/표준지A]

조 건	세 항 목	표준지 A	일련번호 (1)	비고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	0.90	접근성 등에서 열세함.
자연조건	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.90	형상 등에서 열세함.
행정적 조건	보조금, 용자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.810	-

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 그 밖의 요인의 보정

### 1) 보정의 근거 및 필요성

「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제2항 제5호, 대법원판례(2003다38207, 2004.05.14.), 국토교통부 유권해석(건설부 토정 30241-36538, 1991.12.28.) 등에 근거하여 인근 지역의 전반적인 가격수준과 인근지역의 감정평가전례를 참작하여 감정평가가격의 형평성을 유지하고 시장가치를 산정하기 위하여 그 밖의 요인을 보정하고자 함.

### 2) 감정평가전례 및 거래사례

#### ① 감정평가전례

(출처:한국감정평가사협회 감정평가정보화시스템)

기호	소재지	지목	용도지역	평가목적	기준시점	토지단가 (원/㎡)	비고
1	안림동 ***	과	자연녹지	시가참고	2022.12.27	333,000	-
2	안림동 ***	과	자연녹지	담보	2023.02.15	270,000	-

#### ② 거래사례

(출처:등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료)

기호	소재지	지목	용도지역	토지면적 (㎡)	거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	안림동 ***	전	자연녹지	1,289	400,000,000	310,318	2025.06.05

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3) 그 밖의 요인 보정치의 결정

### ① 사례선정

감정평가전례 및 거래사례 중에서 비교표준지와 지리적으로 근접하여 위치하고 있으며, 규모 등 개별적 요인에서 비교가능성이 높은 평가전례 1을 그 밖의 요인 산정에 적용할 사례로 결정함.

### ② 산출산식

$$\text{그 밖의 요인 보정치} = \frac{\text{사례 단가} \times \text{사정보정} \times \text{시점수정} \times \text{지역요인} \times \text{개별요인}}{\text{표준지공시지가} \times \text{시점수정}}$$

### ③ 사정보정

선정된 평가전례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함(1.000).

### ④ 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
충주시 '자연녹지'	2022.12.27 ~ 2025.06.05	3.787	1.03787	평가전례(1)

### ⑤ 그 밖의 요인 보정치 산정

기호	사례단가 공시지가	시점 수정	지역 요인	개별요인							산정 가격	산정 보정치
				가로	접근	자연	획지	행정	기타	격차율		
(1)	333,000	1.03787	1.000	-	1.00	1.00	1.05	1.00	1.00	1.050	362,891	2.075
A	173,700	1.00670	-	-	-	-	-	-	-	-	174,864	

■ 비교표준지는 사례대비 경작의 편부 등에서 우세함.

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## ⑥ 그 밖의 요인 보정치 결정

보 정 내 용	결정 보정치	
감정평가전례, 거래사례, 인근지역 지가수준 및 대상토지의 감정평가 목적 등을 고려하여 그 밖의 요인 보정치를 다음과 같이 결정함.	표준지 A	2.07

## 바. 공시지가기준법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	표준지 공시지가 (원/㎡)	시점수정	지역 요인	개별 요인	그 밖의 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	173,700	1.00670	1.000	0.810	2.07	293,194	293,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 2. 거래사례비교법에 의한 토지의 시산가액

### 가. 거래사례 선정

#### ① 선정기준

토지만의 거래가액이 분리 가능한 거래사례로서 동일 유사 수급권 내의 실거래가 중 용도 지역, 실제이용상황, 공법상 제한, 주위환경 등이 동일 또는 유사하여 비교가능성이 있는 거래사례 ㉠을 선정함.

#### ② 거래사례 내역

(출처:등기사항전부증명서 및 국토교통부 실거래가자료)

기 호	소재지	지목	용도 지역	토지면적 (㎡)	거래금액(원)	토지거래단가 (원/㎡)	거래시점 (계약일기준)
㉠	안림동 ***	전	자연 녹지	1,289	400,000,000	310,318	2025.06.05

### 나. 사정보정

선정된 거래사례에는 특별한 사정이 개입되지 않은 것으로 판단되는 바, 별도의 사정보정을 하지 아니함(1.000).

### 다. 시점수정

대상지역	기 간	지가변동률(%)	보정치(배)	비 고
충주시 '자연녹지'	2025.06.05 ~ 2025.06.27	0.078	1.00078	거래사례㉠

### 라. 지역요인 비교

본건은 비교표준지와 인근지역 내에 소재하여 지역요인은 동일함(1.000).

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 마. 개별요인 비교

■ 농경지대[일련번호(1)/거래사례㉠]

조 건	세 항 목	사 례 ㉠	일련번호 (1)	비 고
접근조건	취락과의 접근성 농로의 상태	1.00	1.00	유사함.
자연조건	일조, 통풍 등 토양, 토질의 양부 관개의 양부, 배수의 양부 수해의 위험성, 기타 재해의 위험성	1.00	1.00	유사함.
획지조건	면적, 경사도, 경사의 방향 형상부정 및 장애물에 의한 장애의 정도	1.00	0.95	형상 등에서 열세함.
행정적 조 건	보조금, 융자금 등 조장의 정도 규제의 정도	1.00	1.00	유사함.
기타조건	장래의 동향, 기타	1.00	1.00	유사함.
개 별 요 인 비 교 치		1.000	0.950	-

## 바. 거래사례비교법에 의한 토지단가의 결정

일련 번호	거래사례단가 (원/㎡)	사정보정	시점수정	지역 요인	개별 요인	산정단가 (원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	310,318	1.000	1.00078	1.000	0.950	295,032	295,000

# 감정평가액의 산출근거 및 결정의견

## 3. 토지 감정평가액 결정

### 가. 시산가액

일련번호	공시지가기준법에 의한 토지단가(원/㎡)	거래사례비교법에 의한 토지단가(원/㎡)	결정단가 (원/㎡)
1	293,000	295,000	293,000

### 나. 시산가액 검토 및 감정평가액 결정의견

상기 산정된 시산가액의 검토 결과, 공시지가기준법에 의한 시산가액과 거래사례비교법에 의한 시산가액이 균형을 이루고 있어 합리성이 인정되는 것으로 판단되므로 「감정평가에 관한 규칙」 제14조 제1항에 의거하여 공시지가기준법에 의해 산출된 시산가액을 대상토지의 감정평가액으로 결정하였음.

### 다. 대상토지의 감정평가액

일련번호	소재지	면적(㎡)	토지단가 (원/㎡)	감정평가액 (원)
1	충청북도 충주시 안림동 393-3	496	293,000	145,328,000

끝.

# 토지 감정평가명세표

일련 번호	소재지	지번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡)		감 정 평 가 액		비 고
					공 부	사 정	단 가	금 액	
1	충청북도 충주시 안림동	393-3	과수원	자연녹지지역	496	496	293,000	145,328,000	
<b>합 계</b>								<b>₩145,328,000.-</b>	
				이	하	여	백		

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

## (1) 위치 및 주위환경

본건은 충청북도 충주시 안림동 소재 ‘충주대원고등학교’ 남동측 인근에 위치하며, 주위는 농경지 및 단독주택 등이 소재하는 등 제반 주위환경은 보통시됨.

## (2) 교통상황

본건까지 차량의 접근이 가능하며, 인근에 버스정류장이 소재하는 등 교통상황은 보통시됨.

## (3) 형태 및 이용상태

부정형의 일부 경사지로 과수원(휴경상태)으로 이용중임.

## (4) 인접 도로상태

본건 동측 및 남측으로 노폭 약2m 내외의 현황도로에 접함.

## (5) 토지이용계획 및 제한상태

자연녹지지역(2024-07-05), 성장관리계획구역(주거형)  
가축사육제한구역(모든가축사육제한지역)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>임.

## (6) 제시목록 외의 물건

없음.

## (7) 공부와의 차이

# 토지감정평가요항표

- |               |                       |                |
|---------------|-----------------------|----------------|
| (1) 위치 및 주위환경 | (2) 교통상황              | (3) 형태 및 이용상태  |
| (4) 인접 도로상태   | (5) 토지이용계획 및 제한상태     | (6) 제시목록 외의 물건 |
| (7) 공부와의 차이   | (8) 기타참고사항(임대관계 및 기타) |                |

없음.

(8) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

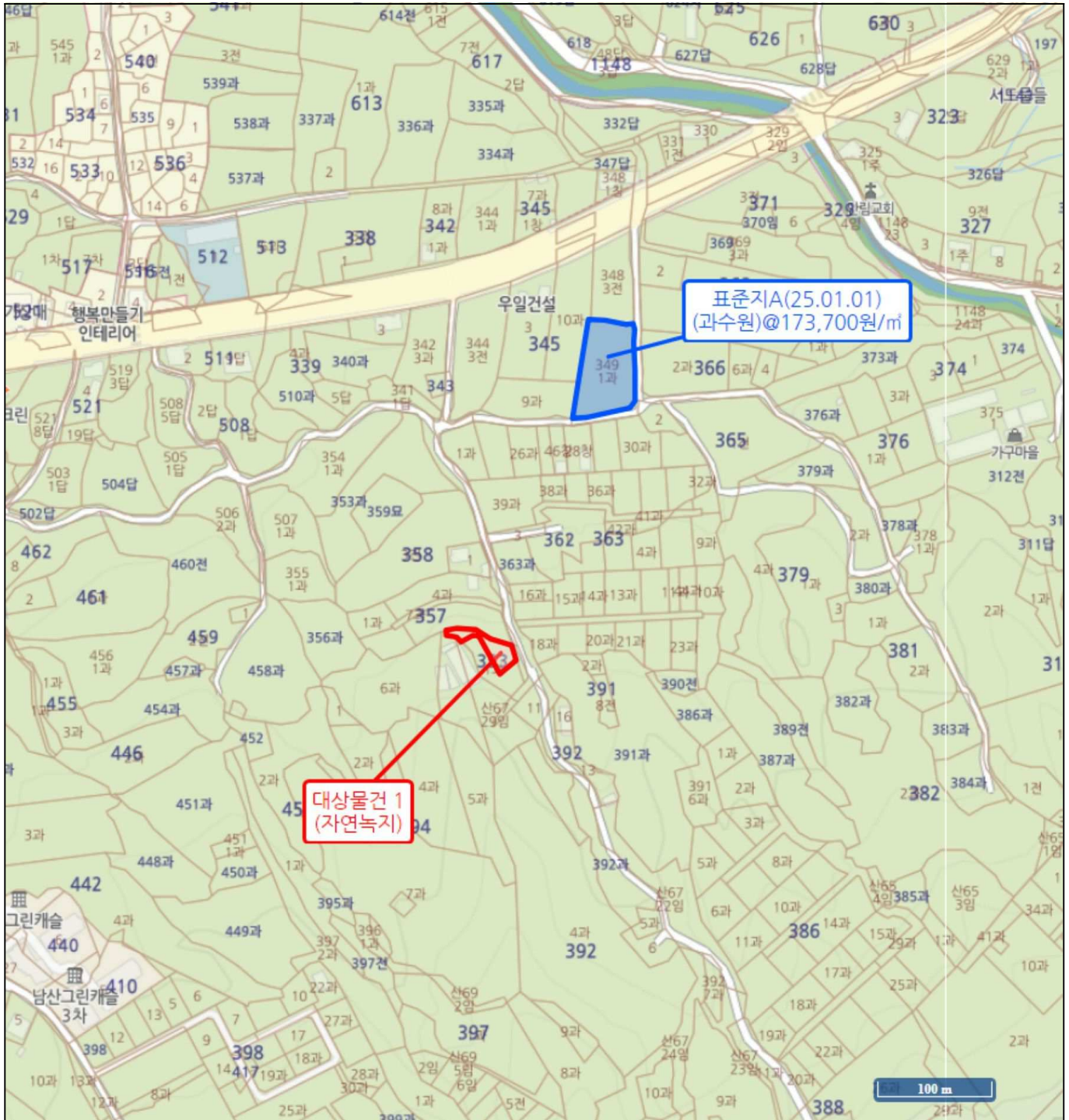
임대관계는 이상임.



# 위치도



소재지 충청북도 충주시 안림동 393-3



# 지 적 도





